

États financiers de

**L'ASSOCIATION CANADIENNE
DE L'IMMEUBLE**

Exercice clos le 31 décembre 2019

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

États financiers

Exercice clos le 31 décembre 2019

	Page
Rapport des auditeurs indépendants	
État de la situation financière	1
État des résultats	2
État de l'évolution des soldes de fonds	3
État des flux de trésorerie.....	4
Notes afférentes aux états financiers	5
Tableau des produits et des charges - Fonds pour l'immeuble	16



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.
150, rue Elgin
Bureau 1800
Ottawa ON K2P 2P8
Canada
Téléphone 613-212-5764
Télécopieur 613-212-2896

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux membres de L'Association canadienne de l'immeuble

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de L'Association canadienne de l'immeuble (« l'entité »), qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2019;
- l'état des résultats pour l'exercice clos à cette date;
- l'état de l'évolution des soldes de fonds clos à cette date;
- l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
- ainsi que les notes afférentes, y compris le résumé des principales conventions comptables;

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'entité au 31 décembre 2019, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport des auditeurs.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.



Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport des auditeurs contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité.
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport des auditeurs sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport des auditeurs. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation.
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

KPMG A.R.L. / S.E.N.C.R.L.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Ottawa (Canada)

Le 10 mars 2020

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

État de la situation financière

Au 31 décembre 2019, avec informations comparatives de 2018

	2019	2018
Actif		
Actif à court terme		
Encaisse	1 004 800 \$	3 856 274 \$
Débiteurs	375 639	456 622
Droits d'adhésion à recevoir (note 11b)	2 770 177	3 447 753
Charges payées d'avance	784 923	218 659
	<u>4 935 539</u>	<u>7 979 308</u>
Placements (note 3)	20 984 139	23 150 985
Immobilisations corporelles et actifs incorporels (note 4)	13 110 890	12 003 382
	<u>39 030 568 \$</u>	<u>43 133 675 \$</u>
Passif et soldes de fonds		
Passif à court terme		
Créditeurs et charges à payer (note 5)	1 860 118 \$	3 650 695 \$
Produits reportés	24 739	24 088
	<u>1 884 857</u>	<u>3 674 783</u>
Soldes des fonds		
Fonds de fonctionnement	12 488 265	15 282 811
Fonds affectés (note 6b)	11 546 556	12 172 699
Fonds d'immobilisations	13 110 890	12 003 382
	<u>37 145 711</u>	<u>39 458 892</u>
Engagements (note 7)		
Éventualités (note 8)		
	<u>39 030 568 \$</u>	<u>43 133 675 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil d'administration,

_____, administrateur

_____, administrateur

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

État des résultats

Exercice clos le 31 décembre 2019, avec informations comparatives de 2018

	Fonds de fonctionnement	Fonds affectés (note 6b)	Total 2019	Total 2018
Produits				
Droits d'adhésion	42 297 215 \$	– \$	42 297 215 \$	41 556 314 \$
Évaluations technologiques	495 634	–	495 634	483 187
Conférences	313 820	–	313 820	194 890
Fonds pour l'immeuble (tableau)	–	492 948	492 948	446 407
Divers	257 984	–	257 984	200 214
Commandite	109 033	–	109 033	86 598
Placements	390 979	–	390 979	
Fonds de développement technologique	–	–	–	5 000
	43 864 665	492 948	44 357 613	42 972 610
Charges				
Services aux membres	24 108 773	–	24 108 773	22 361 178
Structure administrative et représentation	2 243 811	–	2 243 811	2 236 338
Frais de fonctionnement	2 591 824	–	2 591 824	2 203 827
Salaires et charges sociales	14 177 330	–	14 177 330	12 923 775
Pertes des placements	–	–	–	302 668
Programme de défense juridique	–	81 102	81 102	641 203
Fonds pour l'immeuble (tableau)	–	755 991	755 991	833 278
Fonds de développement technologique	–	791 740	791 740	237 061
Fonds de sensibilisation de REALTOR.CA	–	990 258	990 258	–
	43 121 738	2 619 091	45 740 829	41 739 328
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits) avant l'amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	742 927	(2 126 143)	(1 383 216)	1 233 282
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(848 871)	(81 094)	(929 965)	(859 551)
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	(105 944)\$	(2 207 237)\$	(2 313 181)\$	373 731 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

État de l'évolution des soldes de fonds

Exercice clos le 31 décembre 2019, avec informations comparatives de 2018

	Fonds de fonctionnement	Fonds affectés (note 6b)	Fonds d'immobi- lisations	2019 Total	2018 Total
Solde des fonds au début de l'exercice	15 282 811 \$	12 172 699 \$	12 003 382 \$	39 458 892 \$	39 085 161 \$
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	(105 944)	(2 207 237)	–	(2 313 181)	373 731
Virement du (au) fonds de fonctionnement	(1 500 000)	1 500 000	–	–	–
Évolution nette du fonds d'immobilisations					
Acquisition d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(2 037 473)	–	2 037 473	–	–
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	848 871	81 094	(929 965)	–	–
	(1 188 602)	81 094	1 107 508	–	–
Solde des fonds à la fin de l'exercice	12 488 265 \$	11 546 556 \$	13 110 890 \$	37 145 711 \$	39 458 892 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

État des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre 2019, avec informations comparatives de 2018

	2019	2018
Rentrées (sorties) de fonds		
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	(2 313 181)\$	373 731 \$
Éléments hors caisse		
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	929 965	859 551
Perte (gain) de placement non réalisés	(390 979)	307 214
Variation du fonds de roulement hors caisse lié au fonctionnement	(1 097 631)	2 412 657
	(2 871 826)	3 953 153
Activités d'investissement		
Acquisitions de placements	(11 500 000)	(6 000 000)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(2 037 473)	(2 252 893)
Contribution à 200, rue Catherine	(500 000)	(500 000)
	(14 037 473)	(8 752 893)
Activités de financement		
Encaissement de placements	14 057 825	7 454 416
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(2 851 474)	2 654 676
Encaisse au début de l'exercice	3 856 274	1 201 598
Encaisse à la fin de l'exercice	1 004 800 \$	3 856 274 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2019

1. Fonctionnement

L'Association canadienne de l'immeuble ("L'« Association ») a été constituée en société sans capital-actions le 1^{er} novembre 1954, en vertu de la *Loi sur les corporations canadiennes*. Depuis le 11 décembre 2013, les statuts de L'Association ne sont plus dressés en vertu de la *Loi sur les corporations canadiennes* mais conformément à la *Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif*. Étant sans but lucratif, L'Association n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu en vertu de l'alinéa 149(1)(l) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

L'Association travaille pour les détenteurs du titre REALTOR® et l'intérêt général. Pour ce faire :

- elle fait valoir les intérêts de ses membres auprès du gouvernement fédéral et de ses organismes relativement aux lois ou aux projets de loi qui les touchent ou qui ont une incidence sur l'accèsion à la propriété;
- elle aide ses membres à mieux servir leurs clients en leur procurant des produits technologiques de qualité, tels que REALTOR.ca, WEBForms® et DDF®;
- elle favorise le professionnalisme et la bonne conduite des membres en publiant des normes d'application nationale et en établissement des symboles de qualité associés à l'utilisation des images et des marques de commerce de L'Association, en plus d'assurer la protection et la promotion de ses deux principales marques de commerce, à savoir MLS® et REALTOR®;
- elle produit des analyses et des informations à jour sur les questions économiques.

2. Principales conventions comptables

Les présents états financiers ont été préparés par la direction conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, qui sont énoncées dans la Partie III du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*. Les conventions comptables les plus importantes sont présentées ci-après.

a) Mode de présentation

L'Association suit la méthode comptable du report s'appliquant aux organismes sans but lucratif pour comptabiliser les apports, et elle utilise la comptabilité par fonds.

Les présents états financiers rendent compte du fonctionnement de L'Association canadienne de l'immeuble. Ils ne portent pas sur les produits, les charges, les actifs et les passifs des entités apparentées à L'Association : Realtor Canada Inc. et ses chambres immobilières et associations provinciales membres. Ces organismes sont présentés à la note 11.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

2. Principales conventions comptables (suite)

b) Comptabilité par fonds

Le fonds de fonctionnement contient les produits, les charges, les actifs, les passifs et les soldes de fonds découlant des activités générales de L'Association et des services aux membres.

Le fonds d'immobilisations contient les investissements de L'Association en immobilisations corporelles et en actifs incorporels.

Les fonds affectés font l'objet de la note 6 b).

c) Constatation des produits

Les produits découlant des droits d'adhésion et des évaluations technologiques sont calculés à partir des renseignements relatifs à l'adhésion fournis par chacune des chambres faisant partie de L'Association. Les droits d'adhésion reçus d'avance sont reportés et seront inscrits en produits dans l'exercice auquel ils se rapportent. Les droits d'adhésion initiaux sont comptabilisés selon la comptabilité de caisse.

Les produits tirés de la commandite, du bâtiment, de la défense juridique et d'autres sources sont constatés dans la période à laquelle ils se rapportent.

d) Charges

L'Association présente ses charges par fonction, à l'exception des salaires et charges sociales et de l'amortissement des immobilisations corporelles et des actifs incorporels, qui sont présentés séparément.

Les charges sont constatées dans l'exercice où elles sont engagées et ventilées selon la fonction à laquelle elles se rapportent directement.

L'Association ne ventile pas les charges entre les fonctions après leur constatation initiale.

e) Instruments financiers

Les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur au moment de la comptabilisation initiale. Les instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Tous les autres instruments financiers sont ultérieurement comptabilisés au coût ou au coût après amortissement, sauf si la direction a choisi de comptabiliser les instruments à la juste valeur. L'Association n'a pas choisi de comptabiliser ces instruments financiers à leur juste valeur.

Les achats et ventes de placements sont comptabilisés à la date de l'opération. Les coûts de transaction engagés dans le cadre de l'acquisition d'instruments financiers évalués ultérieurement à la juste valeur sont imputés aux résultats à mesure qu'ils sont engagés. Tous les autres instruments financiers sont ajustés en fonction des coûts de transaction engagés au moment de l'acquisition et des frais de financement, lesquels sont amortis selon la méthode linéaire.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

2. Principales conventions comptables (suite)

e) Instruments financiers (suite)

Les actifs financiers font l'objet d'un test de dépréciation tous les ans à la clôture de l'exercice s'il existe des indications de dépréciation. S'il existe une indication de dépréciation, L'Association détermine s'il y a eu un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs au titre de l'actif financier. S'il y a eu un changement défavorable important dans les flux de trésorerie attendus, elle ramène la valeur comptable de l'actif financier au plus élevé des montants suivants : la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus, le prix qu'elle pourrait obtenir de la vente de l'actif financier ou la valeur de réalisation qu'elle s'attend à obtenir de tout bien affecté en garantie du remboursement de l'actif financier. Si des faits et circonstances donnent lieu à une reprise au cours d'une période ultérieure, une moins-value doit faire l'objet d'une reprise dans la mesure de l'amélioration, la valeur comptable ne devant pas être supérieure à la valeur comptable initiale.

f) Immobilisations corporelles et actifs incorporels

Les immobilisations corporelles et les actifs incorporels sont comptabilisés au coût. Les améliorations qui prolongent la durée d'utilité d'un bien sont capitalisées. Lorsqu'une immobilisation ne contribue plus à la capacité de L'Association de fournir des services, sa valeur comptable est ramenée à sa valeur résiduelle.

L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire ou la méthode de l'amortissement dégressif en fonction des taux annuels suivants :

Élément d'actif	Taux
Immobilisations corporelles	
Bâtiment (linéaire)	25 ans
Matériel de bureau	de 10 % à 20 %
Matériel informatique	30 %
Améliorations au bâtiment (linéaire)	15 ans
Améliorations locatives (linéaire)	15 ans
Actifs incorporels	
Logiciels	30 %
Sites Web	30 %

Le nom de domaine MLS® n'est pas amorti, puisqu'il a une durée de vie indéterminée.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

2. Principales conventions comptables (suite)

g) Régime de retraite à cotisations déterminées

L'Association constate une charge dans le fonds de fonctionnement en ce qui a trait à la cotisation qu'elle est tenue de faire au régime de retraite à cotisations déterminées en fonction des services rendus par les employés au cours de l'exercice.

h) Estimations

La préparation des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif exige de la direction qu'elle fasse des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants déclarés des éléments d'actif et de passif, sur la présentation des éléments d'actif et de passif éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période. Les éléments nécessitant des estimations détaillées de la part de la direction comprennent notamment la constatation des produits découlant des cotisations pour le quatrième trimestre. Les résultats réels pourraient différer des estimations. Celles-ci font l'objet d'un examen annuel et, lorsque des redressements doivent être apportés, ils sont constatés dans les états financiers au cours de la période où ils deviennent connus.

3. Placements

a) Valeurs des placements

Les placements se composent de ce qui suit :

31 décembre 2019	Valeur comptable	Juste valeur
Trésorerie et équivalents de trésorerie	361 489 \$	361 489 \$
Certificats de placement garanti	18 211 436	18 522 641
Obligations de sociétés	44 226	44 294
Actions	1 832 151	2 055 715
	20 449 302 \$	20 984 139 \$

31 décembre 2018	Valeur comptable	Juste valeur
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 663 081 \$	2 663 081 \$
Certificats de placement garanti	18 326 763	18 784 939
Obligations de sociétés	70 859	87 809
Actions	1 687 377	1 615 156
	22 748 080 \$	23 150 985 \$

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

3. Placements (suite)

a) Valeurs des placements (suite)

Les placements sont détenus par L'Association en vue de financer le fonds de fonctionnement, le fonds pour éventualités, le fonds de soutien du Programme de défense juridique, le fonds de prévoyance pour l'immeuble et le fonds pour noms de domaine MLS®.

Les placements sont gérés par des gestionnaires conformément à la politique approuvée par le conseil d'administration.

b) Taux d'intérêt effectifs et échéances des placements

Les taux d'intérêt effectifs et les dates d'échéance se situent dans les fourchettes suivantes :

31 décembre 2019	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Certificats de placement garanti	1,50 % à 3,00 %	janvier 2020 à octobre 2023

31 décembre 2018	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Certificats de placement garanti	1,25 % à 2,98 %	janvier 2019 à décembre 2021
Obligations de sociétés	10,75 %	avril 2019

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

4. Immobilisations corporelles et actifs incorporels

	Coût	Amortissement cumulé	2019 Valeur comptable nette	2018 Valeur comptable nette
Immobilisations corporelles				
Terrains	2 593 000 \$	– \$	2 593 000 \$	2 593 000 \$
Bâtiment	7 372 126	3 980 948	3 391 178	3 686 063
Matériel de bureau	1 373 302	744 216	629 086	642 759
Matériel informatique	1 178 488	997 583	180 905	116 832
Améliorations au bâtiment	1 270 816	685 667	585 149	851 173
Améliorations locatives	4 539 876	1 447 436	3 092 440	1 850 661
Actifs incorporels				
Logiciels	2 118 513	1 679 169	439 344	68 526
Sites Web	6 559 831	6 302 863	256 968	251 548
Nom de domaine MLS®	1 942 820	–	1 942 820	1 942 820
	28 948 772 \$	15 837 882 \$	13 110 890 \$	12 003 382 \$

Au 31 décembre 2018, le coût et l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et des actifs incorporels s'élevaient respectivement à 27 694 396 \$ et 15 691 014 \$.

Au cours de l'exercice, L'Association a radié des actifs dont le coût et l'amortissement cumulé étaient de 783 097 \$ (624 919 \$ en 2018).

5. Crédoiteurs et charges à payer

À la fin de l'exercice, L'Association n'avait aucune somme à payer au titre des remises gouvernementales, qu'il s'agisse de la taxe de vente harmonisée ou des cotisations sociales.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

6. Soldes de fonds

a) Gestion du capital

L'Association définit le capital comme étant les soldes de ses fonds. L'objectif global de L'Association à l'égard de ses soldes de fonds est de financer les immobilisations corporelles et les actifs incorporels, les projets futurs et les activités courantes. L'Association gère son actif net en établissant des fonds affectés et en y versant des montants appropriés en vue de projets, d'éventualités et d'autres besoins en capital prévus dans l'avenir. Ces affectations sont présentées à la note 6 b).

L'Association n'est pas assujettie à des exigences de capital imposées de l'extérieur, et sa stratégie globale à l'égard de son actif net demeure inchangée par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2018.

b) Fonds affectés

Les fonds affectés sont présentés ci-dessous.

Fonds	Solde du fonds au début de l'exercice	Insuffisance des produits sur les charges	Virement du (au) fonds de fonctionnement	Virement du fonds d'immobilisations	Solde du fonds à la fin de l'exercice
Fonds pour éventualités	7 090 447 \$	– \$	– \$	– \$	7 090 447 \$
Fonds de soutien du Programme de défense juridique	1 411 958	(81 102)	500 000	–	1 830 856
Fonds pour l'immeuble	202 355	(344 137)	500 000	81 094	439 312
Fonds de prévoyance pour l'immeuble	1 500 000	–	(500 000)	–	1 000 000
Fonds pour noms de domaine MLS®	200 000	–	–	–	200 000
Fonds de développement technologique	767 939	(791 740)	1 000 000	–	976 199
Fonds de sensibilisation de REALTOR.ca	1 000 000	(990 258)	–	–	9 742
	12 172 699 \$	(2 207 237) \$	1 500 000 \$	81 094 \$	11 546 556 \$

i) Fonds pour éventualités

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration afin d'améliorer la situation financière de L'Association. Cette dernière vise à ce que le solde de ce fonds corresponde à quatre mois de fonctionnement, soit près de 7 millions de dollars.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

6. Soldes de fonds (suite)

b) Fonds affectés (suite)

ii) Fonds de soutien du Programme de défense juridique

Le fonds de soutien du Programme de défense juridique a été établi par le conseil d'administration afin de soutenir les chambres et associations qui se retrouvent en situation de litige par suite de l'adoption des politiques nationales de L'Association canadienne de l'immeuble ou de leur mise en application. L'Association a pour objectif de maintenir un solde d'environ 2 millions de dollars dans ce fonds.

iii) Fonds pour l'immeuble

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration afin de tenir compte de l'excédent cumulé des produits sur les charges qui découle de l'exploitation de l'immeuble.

iv) Fonds de prévoyance pour l'immeuble

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration afin de couvrir les coûts imprévus liés au roulement des locataires, par exemple pour apporter des améliorations locatives ou offrir des loyers gratuits. L'Association a pour objectif de conserver en réserve une somme d'au moins 1,5 million de dollars pour pouvoir absorber lesdits coûts.

v) Fonds pour noms de domaine MLS®

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour financer les éventuels coûts ponctuels ou périodiques liés à la demande des noms de domaine .mls et .realtor.

vi) Fonds de développement technologique

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour financer la recherche et le développement de produits, tels que REALTOR.ca, WEBForms®, le laboratoire d'innovation et l'outil de veille stratégique.

vii) Fonds de sensibilisation de REALTOR.ca

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour augmenter la visibilité des produits et services offert par REALTOR.ca pour les membres et les clients.

7. Engagements

L'Association a des engagements aux termes de contrats visant la location de matériel de bureau et la maintenance des sites Web. Les versements minimaux annuels pour 2019 sont de 28 547 \$.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

8. Éventualités

L'Association fait actuellement l'objet de poursuites et de réclamations survenues dans le cours normal de ses activités. De l'avis de la direction, il n'est pas possible d'estimer les sommes que L'Association pourrait avoir à payer au titre de ces réclamations, mais quelles qu'elles soient, elles n'auront pas d'incidence négative importante sur les états financiers de L'Association. Toute perte liée à ces éventualités sera comptabilisée dans l'année où a lieu le règlement.

9. Régime de retraite

L'Association est le répondant et l'administrateur du régime de pension de L'Association canadienne de l'immeuble (le « régime »), lequel est enregistré en vertu de la *Loi sur les régimes de retraite* de l'Ontario. Il s'agit d'un régime à cotisations déterminées qui couvre l'ensemble des employés de L'Association qui répondent aux critères d'admissibilité précisés dans la convention du régime et qui choisissent de se joindre au régime. L'Association verse une cotisation de contrepartie correspondant à un pourcentage du salaire brut des participants au régime et qui est établi en fonction du nombre d'années de service au sein de L'Association. Au cours de l'exercice, L'Association a versé au régime la somme de 622 598 \$ (566 778 \$ en 2018), qui est enregistrée dans les salaires et charges sociales.

10. Risques financiers

a) Risque de crédit

L'Association encourt des pertes sur crédit du fait que les contreparties aux instruments financiers peuvent manquer à leurs obligations. Cette exposition est réduite au minimum, car la plupart de ces contreparties sont solvables, consistant en des chambres immobilières canadiennes, des administrations publiques et des sociétés ouvertes.

Périodiquement, L'Association passe en revue les comptes débiteurs et les droits d'adhésion à recevoir des membres et prend en compte, le cas échéant, les sommes irrécouvrables sous forme d'une provision pour créances douteuses. À la fin de l'exercice, les comptes débiteurs et les droits d'adhésion à recevoir des membres ne comportaient aucune provision de ce type.

b) Taux d'intérêt et autre risque de prix

L'Association est exposée à ce risque du fait des placements tel qu'il est indiqué à la note 3.

c) Risque de change et de liquidité

L'Association ne croit pas avoir une exposition significative au risque de change de liquidité découlant de ses instruments financiers.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

11. Opérations entre apparentés

L'Association est apparentée à Realtor Canada Inc. ainsi qu'à ses chambres immobilières et associations provinciales membres.

a) Realtor Canada Inc.

L'Association est apparentée à Realtor Canada Inc. du fait qu'elle détient 50 % des actions de Realtor Canada Inc., qui est une entité à but lucratif. Realtor Canada Inc. a pour but de détenir l'enregistrement de la marque de commerce REALTOR® au Canada. Realtor Canada Inc. n'a ni actif ni passif et n'a effectué aucune transaction financière au cours de l'exercice.

b) Chambres immobilières et associations provinciales membres

L'Association est apparentée à ses membres (chambres immobilières et associations provinciales membres) dans le cadre de sa structure de gouvernance. L'Association ainsi que les chambres immobilières et les associations provinciales membres offrent des services à leurs membres en mode intégré.

L'Association perçoit les droits d'adhésion auprès de chacun des membres par l'entremise des chambres immobilières. Les droits d'adhésion nationaux sont perçus par les chambres immobilières, puis transmis à L'Association. Toutes les autres opérations entre, d'une part, L'Association et, d'autre part, les chambres immobilières et les associations provinciales ont lieu dans le cours normal des activités de L'Association.

12. Adoption des nouvelles normes comptables

Le 1^{er} janvier 2019, l'Association a adopté les normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif suivantes :

- Le chapitre 4433, en remplacement du chapitre 4431, « Immobilisations corporelles détenues par les organismes sans but lucratif »
- Le chapitre 4434, en remplacement du chapitre 4432, « Actifs incorporels détenus par les organismes sans but lucratif »
- Le chapitre 4441, en remplacement du chapitre 4440, « Collections détenues par les organismes sans but lucratif ».

L'Association a adopté ces normes de façon prospective.

L'Association appliquera la méthode de décomposition pour la capitalisation et l'amortissement des immobilisations corporelles importantes qu'elle acquerra au cours des exercices ultérieurs, comme l'exige le chapitre 4433.

L'Association a déterminé qu'il n'y avait aucun signe de dépréciation de ses actifs incorporels et qu'il n'était donc pas nécessaire d'en réduire la valeur comptable nette après l'adoption du chapitre 4434.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2019

12. Adoption des nouvelles normes comptables (suite)

L'Association n'a pas d'actifs correspondant à la définition d'une collection au sens du chapitre 4441.

L'adoption de ces normes n'a entraîné aucun changement sur le plan des montants présentés dans les états financiers de l'Association pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et des informations comparatives.

13. Informations comparatives

Certaines informations comparatives de 2018 ont été reclassées de façon à ce que leur présentation soit conforme celle des états financiers de 2019.

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

Tableau des produits et des charges - Fonds pour l'immeuble

Exercice clos le 31 décembre 2019, avec informations comparatives de 2018

	2019	2018
Produits		
Location	197 343 \$	165 382 \$
Sommes récupérées auprès de locataires	174 162	174 464
Autres	121 443	106 561
	<u>492 948</u>	<u>446 407</u>
Charges		
Fonctionnement		
Impôts fonciers	273 247	272 642
Réparations et entretien	253 754	332 609
Services publics	150 027	140 949
Frais de gestion	51 492	50 756
Assurances	16 997	20 221
Honoraires professionnels	6 065	10 328
Frais généraux et administratifs	4 317	5 773
Mauvaises créances	92	–
	<u>755 991</u>	<u>833 278</u>
Dépenses en immobilisations	–	186 770
	<u>755 991</u>	<u>1 020 048</u>
Excédent des charges sur les produits	(263 043)\$	(573 641)\$

L'Association a capitalisé une tranche de néant \$ (186 770 \$ en 2018) des dépenses en immobilisations engagées pour l'immeuble.